

УДК 347.27

ИПОТЕКА КАК СПОСОБ ОБЕСПЕЧЕНИЯ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

Е. А. Байтраков

курсант 3 курса факультета милиции

Могилевского института МВД

Научный руководитель: О. В. Становая,

преподаватель кафедры правовых дисциплин

Могилевского института МВД

Ипотека является видом залога, который обеспечивает исполнение обязательства, предметом которого выступает недвижимое имущество. Ипотека — это комплексное обеспечительное средство, защищающее основное, обеспечиваемое ею обязательство, т. е. она является дополнительным (акцессорным) обязательством. Ипотека может обеспечивать выплату как всей суммы основного долга, так и ее части, а также дополнительных сумм, полагающихся залогодержателю. Ипотека как акцессорное обязательство обеспечивает только действительное требование, имеющее денежный характер, т. е. ипотекой не могут обеспечиваться обязательства по выполнению работ, оказанию услуг и т. д., мнимое требование также не может обеспечиваться залогом.

Как показывает практика, исполнение обязательств по купле-продаже, аренде, подряду крайне редко обеспечивается залогом и тем более залогом недвижимости — ипотекой, чаще всего в таких случаях будет использоваться неустойка. Условие о залоге (ипотеке) в большинстве случаев включается в договоры банковских кредитов либо займов.

Ипотека как способ обеспечения исполнения обязательств обладает следующими преимуществами: 1) при залоге заранее выделяется конкретное недвижимое имущество, стоимость которого превышает сумму долга, что гарантирует при нарушении обязательств его погашение после реализации имущества. Ипотекой обеспечиваются требования в том размере, в каком эти требования имеются к моменту удовлетворения, включая размер основного обязательства, а также, проценты, неустойку, требование о возмещении убытков, причиненных неисполнением или ненадлежащим исполнением [1, ст. 4]; 2) сторонам известно об этом уже в момент возникновения обязательства; 3) кредитор-залогодержатель получает удовлетворение своих денежных требований к должнику преимущественно перед другими кредиторами.

Недостатками залога недвижимости (ипотеки) является в первую очередь невозможность быстрого обращения взыскания на предмет залога.

Таким образом, ипотека — это обязательственное правоотношение, в силу которого одна сторона (залогодержатель) имеет право получить удовлетворение своих денежных требований из стоимости заложенного имущества другой стороны (должника) в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения должником возложенных на него законом и договором обязанностей преимущественно перед другими кредиторами.

1. Об участии Белорусской Стороны в Конвенции о международных залоговых сделках в государствах — участниках СНГ [Электронный ресурс] : постановление Совета Министров Респ. Беларусь, 27 нояб. 2001 г. № 1713 // Доступ из справ.-правовой системы «Эталон». [Вернуться к статье](#)